

REAL



Siciliensgade 13, 4. mf., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	73
Kontantpris	3.795.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.657		
Byggear	1936	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3052**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Siciliensgade 13, 4. mf., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 113-3052
Ejerudgift/md.: kr. 3.657

Dato: 13.06.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende og lyse lejlighed beliggende i det populære Græske Kvarter. Med et boligareal på 73 kvadratmeter, byder denne bolig på en unik kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder.

Køkkenet er et kapitel for sig selv; her finder du masser af skabsplads samt mulighed for at indrette en hyggelig spiseplads. Fra køkkenet kan du træde ud på den vestvendte altan, hvor du kan nyde eftermiddagssolen.

Stuen imponerer med sit store vinduesparti, der lukker masser af naturligt lys ind og giver en fantastisk udsigt over byens tage. Her kan man let forestille sig hyggelige aftener med venner eller afslappende stunder alene. Soveværelset er lyst og rummeligt med direkte adgang til den sydvendte altan, hvorfra der er kig til Øresund – et perfekt sted at starte dagen med morgenkaffen. Det store badeværelse er udstyret med separat bruseniche og har god plads til opbevaring.

Lejligheden ligger kun få skridt fra Filipsparken og blot 900 meter fra Amager Strand metrostation, hvilket gør transporten nem og bekvem. Området byder desuden på flere indkøbsmuligheder lige rundt om hjørnet samt gode caféer og restauranter inden for kort afstand.

Velkommen til!

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Natacha Pind Bergmann

Adresse: Siciliensgade 13, 4. mf., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 113-3052
Ejerudgift/md.: kr. 3.657

Dato: 13.06.2025



Adresse: Siciliensgade 13, 4. mf., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 113-3052
Ejerudgift/md.: kr. 3.657

Dato: 13.06.2025



Adresse: Siciliensgade 13, 4. mf., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

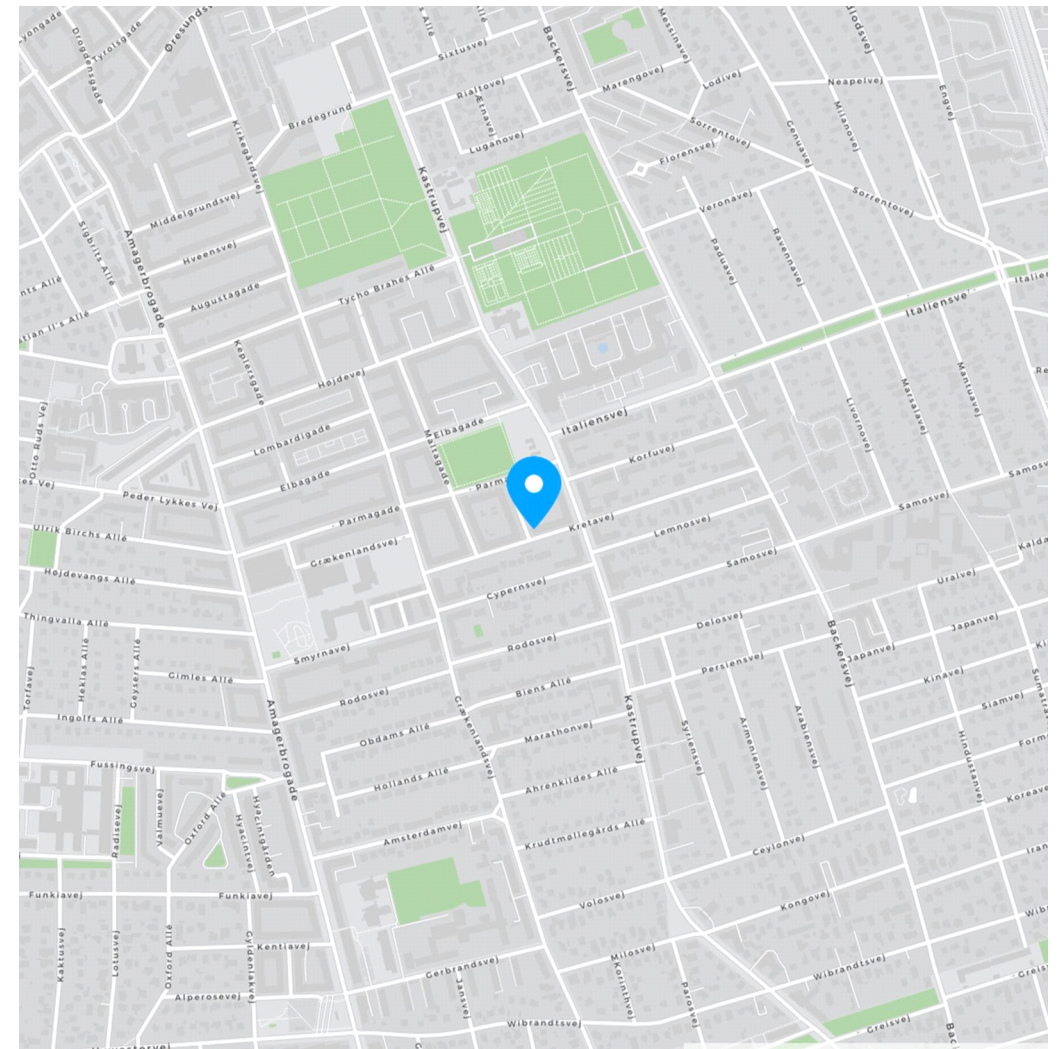
Sagsnr.: 113-3052
Ejerudgift/md.: kr. 3.657

Dato: 13.06.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Siciliensgade 13, 4. mf., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 113-3052
Ejerudgift/md.: kr. 3.657

Dato: 13.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3725 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	130283
Ejerl.nr.:	61
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Offentlig
Varminstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.481.000 kr.
Grundværdi:	2.310.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.784.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.848.000 kr.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Tinglyst areal:	69 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	69 m ²
BBR-boligareal:	73 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Administrativt
Tinglyst fordelingstal:	16/1000
Adm. fordelingstal:	1,75/209,93
Sikkerhed til e/f:	20.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed:	20.000 kr.
I form af:	Forhøjelse af ejerpantebrev

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 01.11.1934 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 27.11.1935 - Dok om færdselsret mv
Nr. 3 lyst d. 05.12.1935 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 4 lyst d. 01.03.1947 - Luftfartshindringer
Nr. 5 lyst d. 19.02.1963 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 6 lyst d. 08.09.1970 - Dok om transformerstation/anlæg mv
Nr. 7 lyst d. 27.06.1972 - Vedtægter for ejerforening
Nr. 8 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret til kælderrum
Fælles vaskekælder mod betaling
Fælles cykelkælder

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Medfølger:

Komfur - Ariston, gas
Ovn - Gorenje
Emætte - ASKO
Køle/fryseskab - Samsung
Opvaskemaskine - Bosch

Medfølger IKKE:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Siciliensgade 13, 4. mf., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 113-3052
Ejerudgift/md.: kr. 3.657

Dato: 13.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.633 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024-2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenet.

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 5

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Siciliensgade 13, 4. mf., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 113-3052
Ejerudgift/md.: kr. 3.657

Dato: 13.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.202	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	9.425	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Fællesudgifter	kr.	20.125	Ejerskiftegebyr	kr.	5.000
Porto fællesudgifter	kr.	21	I alt	kr.	3.824.650
Rottebekæmpelse	kr.	108			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

43.881

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.855 md./ 250.258 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.006 md./ 204.072 år v/24,30%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 11.06.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/8 - 1/2

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Siciliensgade 13, 4. mf., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 113-3052
Ejerudgift/md.: kr. 3.657

Dato: 13.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	387.808	387.808	316.988	DKK	1,5	22.098	26,75	4,56			Nej	
Totalkredit/2,8% Obligationslån	Obligationslån	1.727.660	1.727.660	1.738.234	DKK	2,76	64.827	22,75	3,53			Nej	

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Amager - din lokale ejendomsmægler

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Amagerbrogade og Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges.

Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus eller fritidsbolig.